

**ALLEGATO N°14**  
**QUADRO SINOTTICO**



**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Esecuzione immobiliare n. 239/2024**

**Lotto n. 1**

**Diritti:** Piena proprietà degli esecutati per l'intera quota di proprietà indivisa pari a 1/2 ciascuno.

**Ubicazione:** Comune di Capranica, Via Romana n. 11.

**Descrizione:** unità immobiliare ad uso civile abitazione dislocata al piano primo di un edificio situato nel centro storico di Capranica disposto su più piani fuoriterza con struttura portante realizzata con blocchi di tufo e solai lignei, ed è composta da un monocale, un disimpegno, un bagno e un'ampia terrazza ad uso esclusivo con superficie commerciale totale pari a circa 50 mq e superficie calpestabile dell'abitazione pari a 30,61 mq e della terrazza pari a 37,70 mq. Il bene risulta fuso fisicamente con l'unità immobiliare attigua non pignorata di proprietà di terzi, il cui accesso avviene unicamente dal monocale dell'unità immobiliare pignorata. L'immobile non gode di autonomia funzionale ed impiantistica in quanto risulta privo di servizi (bagno e cottura sono localizzati nell'unità immobiliare con cui risulta fuso e il ripostiglio occupa il vano destinato a bagno) e tutti gli impianti sono comuni e a servizio di entrambe le due unità immobiliari che risultano fuse. Le condizioni di conservazione e mantenimento dell'unità immobiliare sono buone.

**Identificativi catastali:** Immobile censito al NCEU, Comune di Capranica, Foglio 28, Particella 34, Subalterno 21, Zona censuaria -, Micro Zona -, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 48 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 38 mq, Rendita 97,09 Euro – Via Romana n. 11, Piano 1.

**Confini:** Il bene pignorato confina con Via Romana, con l'area comune in cui si trovano gli accessi ai subalterni 20 e 21, con proprietà Arcuri Benedetta o aventi causa e con proprietà Piccioni Pietro, salvo altri.

**Vincoli:** Nessuno.

**Conformità Urbanistica:** Il fabbricato risulta legittimo in quanto appartiene all'antico tessuto del centro storico di Capranica e risulta sprovvisto di certificazione di abitabilità/agibilità. Il bene è stato oggetto di interventi edilizi autorizzati con la Concessione Edilizia n. 2189 rilasciata in data 13/11/1996 e successiva Autorizzazione Edilizia n. 1271 in Variante rilasciata in data 30/11/1998 e con la DIA del 26/05/2008. Sono state accertate delle difformità rispetto alle autorizzazioni amministrative rilasciate. Si ritiene che gli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia siano sanabili secondo le modalità e i costi indicati dal CTU quantificabili in totali 3.500,00 Euro. I costi stimati per il ripristino dell'autonomia funzionale dell'immobile sono stati quantificati in 7.000,00 euro per entrambe le unità immobiliari che risultano fuse sul piano fisico. La somma totale dei costi necessari per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi e dell'autonomia funzionale dell'immobile pignorato è stata detratta dal valore stimato per il bene. Il ripristino dell'autonomia funzionale delle due unità immobiliari presuppone l'acquisizione del consenso di terze parti non coinvolte nella procedura (condominio e proprietario finitimo) per procedere alla divisione fisica dei due beni e non è gestibile all'interno della procedura.

**Stato Detentivo:** L'esecutato ha dichiarato di risiedere nel bene pignorato, ma di essere domiciliato altrove.

**Prezzo base d'asta: 27.500,00 Euro**

(valore al netto dei costi di sanatoria e del ripristino dell'autonomia funzionale)